



Vantaan Kaupunki

Rakentamisvelvoitteen jatkoaika-anomus

SE Mäkinen Logistics Oy, Semaster Oy sekä Autojenkuljetus SE Mäkinen Oy pyytävät Vantaan kaupungilta viiden vuoden pituista jatkoaikaa (31.12.2029 asti) kiinteistöjensä (92-31-1-1) & (92-416-6-45) 1500 k-m² rakentamisvelvoitetta koskien. Jatkoajan lisäksi toivomme joustavuutta toteutettavan kerrosalan sijoittelun suhteen Luhtaanmäen kiinteistöjen muodostaman kokonaisuuden alueella.

Perusteluina em. pyyntöihin on autokaupan liiketoiminnan muutos, ja sen myötä havaittu tarve nykyisestä asemakaavasta poikkeavalle tontin käytölle sekä rakennusten muodolle. Tulemme alkuvuodesta 2025 investoimaan terminaalin autovarastokapasiteetin laajennukseen. Tämän lisäkapasiteetin aikaansaama lisävolyymi luo arviomme mukaan kehityskulun automyynti- tai tuotantotilojen rakentamiselle seuraavassa kiinteistön kehitysvaiheessa.

Aiheesta kaavoituksen ja rakennusvalvonnan (14.10.2024) kanssa käydyn palaverin perusteella kaupungin kanta oli, että toteutettavan rakennusmassan sijainti ei ole kokonaisuuden kannalta oleellinen asia. Rakentamisvelvoite voitaisiin keskustellun perusteella täyttää toteuttamalla vaadittu kerrosala vapaasti sijoitettuna missä tahansa kohdekiinteistöjen alueella.

Autokaupan sähköistymisen myötä on havaittu tarve myynnin showroom-tyyppiselle liiketilalle, missä asiakkaalle voidaan luovuttaa nettikaupasta ostettu ajoneuvo. Rakennusten ajateltu koko- ja sijainti poikkeaa merkittävästi alueelle kaavoitetun autokaupan myyntiterminaalin osalta. Luhtaanmäen kiinteistöjen alueen eteläkärki soveltuisi asiakasliikenteen hallitsemisen kannalta erinomaisesti em. mukaiseen käyttöön: yhteydet tukeutuisivat alueen eteläiseen tonttiliittymään, joka mahdollistaa asiakasliikenteen tarkoituksenmukaisen kontrollin. Esimerkkinä esitetty asemakaavan vastainen luonnos rakennusten sijainnista Hämeenlinnanväylän puoleisen rajan läheisyydessä voisi palaverin keskustelun perusteella olla toteutettavissa poikkeamisluvalla.

SE Mäkinen on viimeisen 15-vuoden aikana vaihteittain kehittänyt Luhtaanmäen kiinteistöä ja kasvanut nimenomaisesti logistiikkakeskuksissa tehtävien teknisten töiden markkinassa. Olemme tyytyväisiä Vantaan kaupungin kanssa tehtyyn yhteistyöhön ja molemminpuoliseen ymmärrykseen liiketoiminnan ja kiinteistöjen rajapinnassa.

Olemme jälleen uuden kehitysvaiheen alussa ja autologistiikan murroksen erityispiirteet vaativat oivaltavaa kiinteistön jalostusta. Hakemamme rakennusvelvoitteen jatkoaika tukee alueen kehittymistä, minkä myötä työllistämisaikutus on Vantaan alueella tukeva.

Vantaalla 20. marraskuuta 2024

SE Mäkinen-yhtiöt